

Erfgoed, vergunnen en/of plannen?

Hans Leinfelder – Doctor-assistent Universiteit Gent – Afdeling Mobiliteit en Ruimtelijke Planning

Vooraf in 2003 hebben wijzigingen in de ruimtelijke ordeningswetgeving de mogelijkheden verruimd om onroerend erfgoed in stand te houden. Zo is het mogelijk om het gebruik van dergelijke gebouwen te wijzigen naar andere, economisch meer lucratieve activiteiten. Of die wijzigingen in de regelgeving ook vanuit de ruimtelijke planning altijd als gunstig moeten worden beoordeeld, is een andere zaak. In principe gelden die mogelijkheden tot functiewijziging immers overal in Vlaanderen, ongeacht de omgeving van het betrokken erfgoed. Er is behoefte aan een gebiedsgerichte afweging. Hierbij zou de functiewijziging van het erfgoed moeten worden afgewogen tegen de dynamiek en de kwetsbaarheid van de omgeving, de sociaal-culturele betekenis van de plek voor de samenleving...

Dankzij het vergunningenbeleid

Artikel 195bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening voorziet dat een vergunningverlenende overheid – meestal is dat de gemeentelijke overheid – kan afwijken van de voorschriften van een plan van aanleg indien de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft:

- op de wijziging van de functie van een bestaand vergund gebouw dat definitief beschermd is als monument in het kader van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten;
- voor zover de voortzetting van de vroegere functie onmogelijk blijkt of een duurzame leefbaarheid van het gebouw niet garandeert en de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of verhoogt.

Ongetwijfeld komt die decretale regel de levensverwachting van talrijke kastelen en andere monumentale gebouwen in Vlaanderen ten goede. De – al dan niet adellijke – eigenaars beschikken vandaag immers vaak niet meer over de nodige middelen of willen deze niet langer investeren in de instandhouding van die constructies. Maar ook ander, meer bescheiden beschermd onroerend erfgoed – zoals 'geklasseerde' woningen, landbouwgebouwen, bedrijfsgebouwen – valt onder deze regeling. Ook die gebouwen kunnen dus een nieuwe functie krijgen om een duurzame instandhouding te garanderen.

Met het besluit van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewij-

zigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, beperkte de Vlaamse regering die mogelijkheid niet langer tot beschermde monumenten. De decretale regeling is met dat uitvoeringsbesluit immers op een vrij gelijkwaardige manier ook van toepassing op gebouwen of gebouwencomplexen die zijn opgenomen in de inventarissen van het bouwkundig erfgoed van de Vlaamse overheid. Dat bouwkundig erfgoed is zeer talrijk en is niet 'beschermd'.

Vanuit het oogpunt van het behoud en de valorisatie van beschermde en onbeschermde gebouwen zijn die regelingen in het stedenbouwkundig vergunningenbeleid ongetwijfeld een dankbaar alternatief voor de voorafgaande, jarenlange verkommering van heel wat erfgoed in Vlaanderen. Noodzakelijke voorwaarde is natuurlijk dat de bevoegde stedenbouwkundige ambtenaar voldoende bekwaam en bereid is om het vrijwaren en versterken van de erfgoedwaarde op een kwalitatieve manier te betrekken in de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Ondanks de ruimtelijke planning

Vorige regelingen zijn generiek van aard. Dat betekent dat zij zonder enige differentiatie van toepassing zijn over heel Vlaanderen. Bovendien worden zij in de dagdagelijkse vergunningspraktijk door aanvrager en beoordelaar vaak gepercipieerd als een 'recht'. Als het gebouw of de woning voldoet aan de gestelde voorwaarden, dan beschouwt de vergunningaanvrager het als een recht om de functie van

het betrokken gebouw te wijzigen. Weinig gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren zullen de mogelijkheid krijgen om deze functiewijzigingen, vanuit een appreciatie van de 'goede ruimtelijke ordening', ongunstig te adviseren naar aanvrager of schepencollege toe.

Waar de ruimtelijke planning de ruimteaanspraken van verschillende activiteiten tracht te beslechten in een functionele zonering van de ruimte (de bestemming van een gebied), hollen de generieke vergunningsregels over functiewijzigingen die plannen uit. Ruimtelijke planning ontwikkelt vaak via moeizame en tijdrovende overlegprocessen met vele belanghebbenden een gebiedsvisie. Door de 'rechten' op functiewijzigingen wordt er in de dagdagelijkse vergunningspraktijk echter voortdurend afgeweken van die gebiedsvisie voor niet in overlegprocessen bediscussieerde projecten van particulieren ... sterker nog, meestal ligt er geen enkele visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het erfgoed in haar omgeving aan de grondslag van die functiewijzigingen.

Een gebruikswijziging van erfgoed lijkt trouwens op het eerste gezicht een kleine ingreep met een beperkte ruimtelijke impact. Wat echter over het hoofd wordt gezien, is dat deze wijziging vaak ook een motor vormt voor ingrepen met een veel grotere ruimtelijke impact. Waar de veel voorkomende omvorming van landbouwgebouw tot gewone woning in eerste instantie gepaard gaat met de architecturale integratie van stallen in het woonvolume en met de toevoeging van enkele dakvensters, volgen al gauw de aanleg van

samenleving. Om die reden zouden de stedenbouwkundige voorschriften van de ruimtelijke plannen veel meer de kwalitatieve omgevingscondities of 'spiegelgels' moeten definiëren die het kader moeten vormen voor ruimtelijk-kwalitatieve ontwikkelingen en acties, bijvoorbeeld met betrekking tot erfgoed. In de ruimtelijke planning komt het er immers niet zo zeer op aan welke functie of activiteit zich in een bepaald gebied ontwikkelt of welke specifieke nieuwe functie het erfgoed zou moeten krijgen — dat is de bestemming. Veel belangrijker is dat met de functiewijziging van het erfgoed de ambities of de omgevingscondities van de samenleving met betrekking tot de inrichting en het beheer van het gebied vervuld worden. Kortom, de overheid moet via haar ruimtelijke plannen eigenaars of gebruikers van erfgoed vooral uitnodigen om vergunningen aan te vragen voor functiewijzigingen van erfgoed die passen binnen de ruimtelijke spelregels van de samenleving voor de ruimere omgeving van het erfgoed.

Foto: Frank Forrier
Meer info:

hans.leinfelder@ugent.be



Monumentale hoeve in Haspengouw, omgebouwd tot woning

Plannen en vergunnen

dergelijke wijzigingen veroorzaken, komen bovendien nauwelijks aan bod. De ontwikkeling en/of bijbehorende functiewijziging van het erfgoed zouden door de vergunningverlenende overheid moeten worden afgewogen tegen de al aanwezige dynamiek in de omgeving, de (milieu) kwetsbaarheid van de omgeving of bijvoorbeeld de sociaal-culturele betekenis van een omringend landschap voor de

een omhaagde, private 1 tot 2 ha grote tuin en, iets later, de aankoop van nog eens 2 ha om het weekendpaard te stallen. Het cumulatieve effect van al deze op het eerste gezicht onschuldige wijzigingen op de open ruimte zou wel eens groter kunnen zijn dan de vaak verguisde en bekampte omzettingen van landbouwgrond in bedrijventerreinen of residentiële verkavelingen. Latere milieubeperkingen voor het omringende landbouwgebied of de spanning tussen woon- en landbouwverkeer die

**Bodem
Lucht
Milieumanagement**

**Leuven
Lokeren
Gembloux**

**www.tauw.be
info.bei@tauw.be**



Tauw

Denkkracht voor duurzame omgevingskwaliteit

De nieuwe VLAREM-trein?
Daar lig ik niet wakker van.

Zorgt de nieuwe VLAREM-trein bij u voor kopbrekens? Helemaal niet. Tenminste, als u goed geïnformeerd bent en u weet dat uw dossier in deskundige handen is. Dus, wilt u ook gerust zijn over de goede afloop van zaken? Neem contact op en laat ons eens praten.

VAKBLAD VOOR BEDRIJFSLEIDERS EN MILIEUPROFESSIONALS

TWEEMAANDELIJKS, VERSCHIJNT NIET IN JANUARI,
MAART, JULI, AUGUSTUS, SEPTEMBER EN NOVEMBER

AFGIFTEKANTOOR BRUSSEL X
JAARGANG 9

milieu Direct

MEI 2009 **3**



Energie

Hoe een beleid rond biobrandstoffen opzetten?

Lucht

Preventie van lichthinder

Ruimtelijke ordening

Erfgoed, vergunnen en/of plannen?

milieuDossiers Water

Opleidingen



Kluwer

a Wolters Kluwer business